

# 佛山市南海区狮山镇人民政府

---

主动公开

## 佛山市南海区狮山镇人民政府关于公开征询 《狮山镇兴贤风梅岭连片改造城市更新项目 “三旧”改造方案(草案)》意见的公告

佛山市南海区狮山镇兴贤社区基口股份经济合作社、佛山市南海区狮山镇兴贤社区乔木股份经济合作社、佛山市南海区狮山镇兴贤社区增街股份经济合作社、佛山市南海区狮山镇兴贤社区文行股份经济合作社、佛山市南海区狮山镇兴贤社区上一股份经济合作社、佛山市南海区狮山镇兴贤社区上二股份经济合作社、佛山市南海区狮山镇兴贤社区上三股份经济合作社、佛山市南海区狮山镇兴贤社区五二股份经济合作社、佛山市南海区狮山镇兴贤社区五三股份经济合作社、佛山市南海区狮山镇兴贤社区下北股份经济合作社、佛山市南海区狮山镇兴贤社区珠江股份经济合作社、佛山市南海区狮山镇兴贤社区兴源股份经济合作社（以下简称为“佛山市南海区狮山镇兴贤社区辖下基口、乔木、增街、文行、上一、上二、上三、五二、五三、下北、珠江、兴源等12个经济合作社”）申报狮山镇兴贤风梅岭连片改造城市更新项目(项目编号：狮山镇城市更新单元（2022）NH-D-08-04-04A-1，

---

面积：7.8669 公顷，地块编号：SJXM44060500604221)。该改造方案草案已经我镇初审通过，现根据粤自然资函〔2021〕935 号和南府函〔2022〕35 号文件要求，就《狮山镇兴贤风梅岭连片改造城市更新项目“三旧”改造方案(草案)》征求改造地块原权利人意见，并公开征求社会公众意见。本改造地块原权利人为佛山市南海区狮山镇兴贤社区辖下基口、乔木、增街、文行、上一、上二、上三、五二、五三、下北、珠江、兴源等 12 个经济合作社和佛山市南海区狮山镇兴贤社区兴贤经济联合社。

一、公告时间：2022 年 9 月 16 日至 2022 年 10 月 1 日（共 15 天）。

二、公告地点：

（一）佛山市南海区狮山人民政府官方网站（<http://www.nanhai.gov.cn/fsnhq/bmdh/zj/ssz/xxgkml/>）。

（二）佛山市南海区狮山镇兴贤社区基口股份经济合作社、佛山市南海区狮山镇兴贤社区乔木股份经济合作社、佛山市南海区狮山镇兴贤社区增街股份经济合作社、佛山市南海区狮山镇兴贤社区文行股份经济合作社、佛山市南海区狮山镇兴贤社区上一股份经济合作社、佛山市南海区狮山镇兴贤社区上二股份经济合作社、佛山市南海区狮山镇兴贤社区上三股份经济合作社、佛山市南海区狮山镇兴贤社区五二股份经济合作社、佛山市南海区狮山镇兴贤社区五三股份经济合作社、佛山市南海区狮山镇兴贤社区下北股份经济合作社、佛山市南海区狮山镇兴贤社区珠江股份

经济合作社、佛山市南海区狮山镇兴贤社区兴源股份经济合作社和佛山市南海区狮山镇兴贤社区兴贤经济联合社。

**(三) 改造地块现场。**

三、如对该草案有不同意见的，请在公告期限内将意见以书面形式反馈至佛山市南海区狮山镇城市更新办公室。逾期未提出意见的，视作无意见。

狮山镇城市更新办公室地址：佛山市南海区狮山镇博爱路10号，联系人：张先生，电话：0757-86680683。

附件：狮山镇兴贤风梅岭连片改造城市更新项目“三旧”改造方案(草案)

佛山市南海区狮山镇人民政府

2022年9月16日

附件

## 狮山镇兴贤风梅岭连片改造城市更新项目 “三旧”改造方案（草案）

（项目编号：狮山镇城市更新单元（2022）NH-D-08-04-04A-1）

为实施南海区土地利用总体规划、城市总体规划、南海区“三旧”改造专项规划和南海区2022年度“三旧”改造项目实施计划，我区拟实施狮山镇兴贤风梅岭连片改造城市更新项目，对位于南海区狮山镇兴贤社区风梅岭地段的旧厂房用地进行改造。佛山市南海区狮山镇兴贤社区基口股份经济合作社、佛山市南海区狮山镇兴贤社区乔木股份经济合作社、佛山市南海区狮山镇兴贤社区增街股份经济合作社、佛山市南海区狮山镇兴贤社区文行股份经济合作社、佛山市南海区狮山镇兴贤社区上一股份经济合作社、佛山市南海区狮山镇兴贤社区上二股份经济合作社、佛山市南海区狮山镇兴贤社区上三股份经济合作社、佛山市南海区狮山镇兴贤社区五二股份经济合作社、佛山市南海区狮山镇兴贤社区五三股份经济合作社、佛山市南海区狮山镇兴贤社区下北股份经济合作社、佛山市南海区狮山镇兴贤社区珠江股份经济合作社、佛山市南海区狮山镇兴贤社区兴源股份经济合作社（以下简称为“佛山市南海区狮山镇兴贤社区辖下基口、乔木、增街、文行、上一、上二、上三、五二、五三、下北、珠江、兴源等12个经济合作社”）联合作为项目的申报主体，现编制本改造方案。改造方案如下：

## 一、改造地块基本情况

### （一）总体情况

#### 1. 改造范围区位及面积

狮山镇兴贤风梅岭连片改造城市更新项目位于佛山市南海区狮山镇兴贤社区广云路佛科院地段（土名“风梅岭”），北至广云路、南至广三高速、西至长岗北路、东至佛大商业广场，改造范围总用地面积 7.8669 公顷（78669.05 平方米，折合约 118 亩，地块编号：SJXM44060500604221，2000 国家大地坐标系，下同），现状用途为工业用地，建筑用途为工业厂房。（详见附件 1《狮山镇兴贤风梅岭连片改造城市更新项目范围界线图》）

#### 2. 实施改造的必要性与合理性评价

一是积极响应省市政府城市更新（“三旧”改造）相关政策要求。城市更新是佛山市推动产业结构调整 and 转型升级，完善城市功能，促进经济和社会可持续发展的重要手段。本项目已纳入南海区城市更新专项规划。因此，本项目是践行高质量发展理念、响应城市更新政策要求、顺应城市更新工作需求的项目。

二是节约集约用地，提升产业环境。改造项目范围现用途为工业用地，建筑用途为旧厂房，由于地块建设时间较早，土地利用规划不科学且存在粗放利用现象，导致土地利用效率低下，整体环境情况较为复杂，不符合当前集约节约用地的要求。现阶段改造范围内产业已不能满足片区经济的发展要求，现状与规划发展目标以及上位规划的要求有较大差距。通过城市更新对项目地块实施改造，有利于释放发展新空间、优化提升用地空间布局、

增加土地产出效益、促进土地集约利用、聚集高档次人才和建设现代产业体系，带动片区发展提升经济效益，助力狮山镇高质量发展。

## **（二）土地现状情况**

改造项目总面积为 7.8669 公顷，不涉及“三地”、其他用地、征地留用地、与原“三旧”用地置换的“三旧”用地或其他存量建设用地、使用原“三旧”用地复垦产生的规模或指标的非建设用地。

改造地块 2009 年土地利用现状为建设用地 7.8669 公顷、农用地 0 公顷、未利用地 0 公顷，2020 年土地利用现状为建设用地 7.8669 公顷、农用地 0 公顷、未利用地 0 公顷。

按权属划分，改造地块涉及佛山市南海区狮山镇兴贤社区辖下基口、乔木、增街、文行、上一、上二、上三、五二、五三、下北、珠江、兴源等 12 个经济合作社属下共同所有的集体土地 7.8669 公顷（建设用地 7.8669 公顷、农用地 0 公顷、未利用地 0 公顷），项目范围内未办理建设用地批文的土地 0.2513 公顷。改造地块实地在 2009 年 12 月 31 日前已建设使用，并已按规定标图入库，按建设用地进行报批。

改造范围内属佛山市南海区狮山镇兴贤社区辖下基口、乔木、增街、文行、上一、上二、上三、五二、五三、下北、珠江、兴源等 12 个经济合作社农民集体共同所有的集体土地（涉及压占面积 7.8669 公顷）。其中已领取 1 宗土地所有权证[12 个共有证号为：粤（2018）佛南不动产权第 0151320 号、粤（2018）佛

南不动产权第 0151321 号、粤（2018）佛南不动产权第 0151322 号、粤（2018）佛南不动产权第 0151323 号、粤（2018）佛南不动产权第 0151325 号、粤（2018）佛南不动产权第 0151319 号、粤（2018）佛南不动产权第 0151324 号、粤（2018）佛南不动产权第 0151330 号、粤（2018）佛南不动产权第 0151326 号、粤（2018）佛南不动产权第 0151327 号、粤（2018）佛南不动产权第 0151328 号、粤（2018）佛南不动产权第 0151329 号], 涉及压占面积 7.8669 公顷；已领取不动产权证（土地使用权证）3 宗，涉及压占面积 7.6156 公顷，证载土地使用权人分别是南海市大沥区兴贤经济联合社、佛山市南海区大沥街道兴贤经济联合社和佛山市南海区狮山镇兴贤社区兴源股份经济合作社；无合法用地手续的土地 0.2513 公顷；无领取不动产权证（房产证）。

项目范围内不存在抵押（查封）情况。

综上，本项目范围内已有合法建设用地手续的土地共 7.6156 公顷，无合法用地手续的土地共 0.2513 公顷。（详见附件 2-1《狮山镇兴贤风梅岭连片改造城市更新项目建设拟征（占）用土地权属情况分析图》、附件 2-2《狮山镇兴贤风梅岭连片改造城市更新项目建设拟征（占）用土地权属情况明细表》）

改造项目主体地块现用途为工业用地，建筑用途为旧厂房，为佛山市南海区狮山镇兴贤社区辖下基口、乔木、增街、文行、上一、上二、上三、五二、五三、下北、珠江、兴源等 12 个经济合作社自 2002 年 6 月开始使用，部分地块按规定办理用地报批和规划报建手续，无办理施工报建手续，部分地块无合法用地手续

或者施工报建手续。

截至2022年8月，改造项目范围内原有旧厂房建（构）筑物已完成拆除工作。

### **（三）标图入库情况**

该改造项目主体地块7.8669公顷土地已标图入库，图斑号为44060501335（压占面积为7.8669公顷），入库时间为2016年6月。

### **（四）规划情况**

改造项目地块7.8669公顷土地符合《佛山市土地利用总体规划（2010-2020年）（调整完善）》（土地规划用途为城乡建设用地，允许建设区）和《佛山市城市总体规划（2011-2020年）》（用地功能为适建区），项目已纳入《南海区城市更新（“三旧”改造）专项规划（2019-2025年）》和《佛山市南海区2022年度“三旧”改造实施计划》；符合正在申报控制性详细规划《〈佛山市南海区狮山镇NH-D-08-04编制单元（风梅岭村级工业园）控制性详细规划〉04A街坊局部调整》中安排为一类工业用地（7.5164公顷）、城市道路用地（0.0512公顷）及防护绿地（0.2993公顷）。（详见附件3-1《狮山镇兴贤风梅岭连片改造城市更新项目用地实施规划图》、附件3-2《狮山镇兴贤风梅岭连片改造城市更新项目用地实施情况一览表》）

### **（五）项目内历史文化遗产情况**

经核查，项目范围内不涉及历史文化名镇名村、传统村落、历史文化街区、文物保护单位、不可移动文物、历史建筑、历史地段、地下文物埋藏区、红色革命文化遗址、工业遗产、农业文



化遗产灌溉工程遗产、非物质文化遗产、古树名木及古树后备资源。

## **二、改造意愿及补偿安置情况**

### **(一) 改造意愿情况**

本项目涉及十三个权利主体，分别为佛山市南海区狮山镇兴贤社区辖下基口、乔木、增街、文行、上一、上二、上三、五二、五三、下北、珠江、兴源等12个经济合作社和佛山市南海区狮山镇兴贤社区兴贤经济联合社。

### **(二) 补偿安置情况**

改造项目位于佛山市南海区狮山镇兴贤社区广云路佛科院地段（土名“风梅岭”），为拆除重建类旧厂房改造项目，原土地用途为工业用地，不涉及旧城镇和旧村居，因此不涉及人口安置。

佛山市南海区狮山镇人民政府已组织制定补偿安置方案，具体补偿方案：2019年7月5日佛山市南海区狮山镇人民政府批复同意由佛山市南海联合利民开发管理有限公司（镇属公司）作为本项目主体公司，负责与村集体签订有关土地协议、支付相关费用、招商引资及管理等相关工作。本项目由佛山市南海区狮山镇人民政府组织改造，拟采取有偿收回方式由南海区人民政府收回土地后以招拍挂方式公开出让，在地块收储前按照佛山市南海联合利民物业开发管理有限公司（狮山镇人民政府指定的镇属公司为主体）与农村集体经济组织签订相关的《土地协议》约定，由佛山市南海联合利民物业开发管理有限公司采取货币补偿方式对农村集体经济组织成员进行补偿安置，政府不需安排留用地和办理社保审核，农村集体经济组织不再享受土地出让收益补偿分配。

### **（三）开展社会稳定风险评估情况**

改造地块涉及征收土地7.8669公顷，已按规定开展社会稳定风险评估。评估责任主体佛山市南海区狮山镇人民政府采用自行评估方式确定评估类型一般评估。根据社会稳定风险评估结果，此项目风险较小，准予实施。主要存在以下风险：1. 信息公开力度不足导致村民对项目不理解；2. 个别村民对征地、拆迁补偿存在较高期待，不同意征地、拆迁补偿标准，对项目不支持。其中针对风险点1的化解措施主要为拓展宣传渠道，进行多渠道多种信息的宣传，使土地权属人了解项目改造的相关信息，加强知情权理解度；针对风险点2的化解措施主要为加强对政策文件的解读，合理引导村民对项目的心理预期，使村民了解项目建设的背景和意义，正确看待项目的环境、安全风险，积极宣传项目的经济效益和社会效益，向村民展示未来发展的可能性机遇。目前已采取一系列风险化解措施，在一定程度上会起到降低风险及消除社会风险的效果。风险防范及化解的责任主体为佛山市南海区狮山镇人民政府，协助单位为佛山市南海区狮山镇综治维稳办公室。

## **三、改造主体及拟改造情况**

### **（一）改造主体**

该改造项目属于全面改造类型，拟采取政府收储改造模式实施改造，拟采取有偿收回方式由南海区人民政府收回土地后以招拍挂方式公开出让，由土地竞得人对项目地块进行开发建设。2019年7月5日佛山市南海区狮山镇人民政府批复同意由佛山市南海联合利民开发管理有限公司（镇属公司）作为本项目主体

公司，负责与村集体签订有关土地协议、支付相关费用、招商引资及管理等相关工作。

## **(二) 拟改造情况**

该改造项目拟由佛山市南海联合利民物业管理服务有限公司（狮山镇人民政府指定的镇属公司）实施全面改造，其中拆除重建用地7.8669公顷，新建建筑面积约263074平方米（工业用地7.5164公顷、容积率3.5），城市道路用地0.0512公顷，防护绿地0.2993公顷（以最终规划设计条件为准）。

项目不涉及实施生态修复和土地复垦用地。（详见附件3-1《狮山镇兴贤风梅岭连片改造城市更新项目用地实施规划图》、附件3-2《狮山镇兴贤风梅岭连片改造城市更新项目用地实施情况一览表》）

本项目范围内有偿移交公益性用地共0.3505公顷，分别为城市道路用地0.0512公顷和防护绿地0.2993公顷，有偿移交公益性用地占改造项目总面积的4.46%。

## **(三) 公益性用地情况**

本项目属于“工改工”项目，根据佛府办〔2020〕17号文件，“工改工”项目应当按照控制性详细规划落实公益性用地，不再对无偿移交的公益性用地比例作强制要求。

本项目总面积7.8669公顷，根据控制性详细规划，本项目范围内需有偿移交公益性用地面积0.3505公顷（包括城市道路用地0.0512公顷、防护绿地0.2993公顷），占整个项目用地比例4.46%。

该部分有偿移交的公益性用地在办理“集转国”手续后，由原土地权属人在主体地块收储时一并移交政府收储；拟由政府或其指定单位建设，并在完成公益性设施建设后移交政府或其指定单位。

（详见附件4-1《狮山镇兴贤风梅岭连片改造城市更新项目移交的公益性用地及设施示意图》、附件4-2《狮山镇兴贤风梅岭连片改造城市更新项目公益性用地及设施明细表》）

#### **四、需办理的规划及用地手续**

（一）改造项目范围内土地规划用途拟将商服用地调整为工业用地，已编制《〈佛山市南海区狮山镇NH-D-08-04编制单元（风梅岭村级工业园）控制性详细规划〉04A街坊局部调整》申报材料，按照佛山市控制性详细规划管理工作规程，报佛山市南海区人民政府审批。（最终以批复文件为准）

（二）改造项目范围内未办理集体土地使用权证面积0.2513公顷，将采用南海区房地一体的集体建设用地确权登记方式完善集体用地手续。改造范围内7.8669公顷用地需办理旧村庄集体建设用地转为国有建设用地手续。上述用地完善转用、征收手续后，拟采用公开出让方式供地。（详见附件5《狮山镇兴贤风梅岭连片改造城市更新项目完善历史用地手续分析图》）

#### **五、资金筹措**

项目改造成本约24960万元，拟投入改造资金约24960万元。土地整理期内拟投入土地整理费用约24960万元（以实际投资金额为准），土地整理费用由佛山市南海联和利民物业管理有限责任公司负责。

开发建设期约为4年，拟投入改造开发建设资金由土地竞得人自行筹措。

## 六、开发时序

(一) 2019年7月5日，佛山市南海区狮山镇人民政府批复同意由佛山市南海联合利民开发管理有限公司（镇属公司）作为本项目主体公司，负责与村集体签订有关土地协议、支付相关费用、招商引资及管理等相关工作。

(二) 项目地块完成土地整理后，通过有偿收回方式由政府收回土地后以招拍挂方式公开出让，由土地竞得人对项目地块进行开发建设，拟分一期投入。

(三) 项目开发周期约为4年，拟分一期整体开发。计划开发时间为2023年至2026年（具体开发起始时间以实际供地时间为准），开发用地面积7.8669公顷，主要实施工业、公益性设施建设，其中工业用地面积7.5164公顷、公益性用地0.3505公顷（防护绿地0.2993公顷、城市道路用地0.0512公顷）。公益性用地拟由政府或其指定单位建设，并在完成公益性设施建设后移交政府或其指定单位。

## 七、实施监管

本项目在改造方案批复三个月内签订项目监管协议，项目监管责任主体为佛山市南海区狮山镇人民政府。狮山镇兴贤风梅岭连片改造城市更新项目改造主体承诺按照国土空间规划及“三旧”改造相关政策、经批准的改造方案及签订的监管协议的要求实施改造，履行相应的义务和责任，按要求提供公益性用地。改造方

案批复印发之日起，三年内办理完成用地手续；改造主体应自行处理项目改造范围内的经济关系，按签订的协议落实到补偿安置，维护原权利人的合法权益，确保在改造过程中以及改造之后不产生权属纠纷。

## 八、附图与附表

附件1：狮山镇兴贤风梅岭连片改造城市更新项目范围界线图

附件2-1：狮山镇兴贤风梅岭连片改造城市更新项目建设拟征（占）用土地权属情况分析图

附件2-2：《狮山镇兴贤风梅岭连片改造城市更新项目建设拟征（占）用土地权属情况明细表》

附件3-1：狮山镇兴贤风梅岭连片改造城市更新项目用地实施规划图

附件3-2：《狮山镇兴贤风梅岭连片改造城市更新项目用地实施情况一览表》

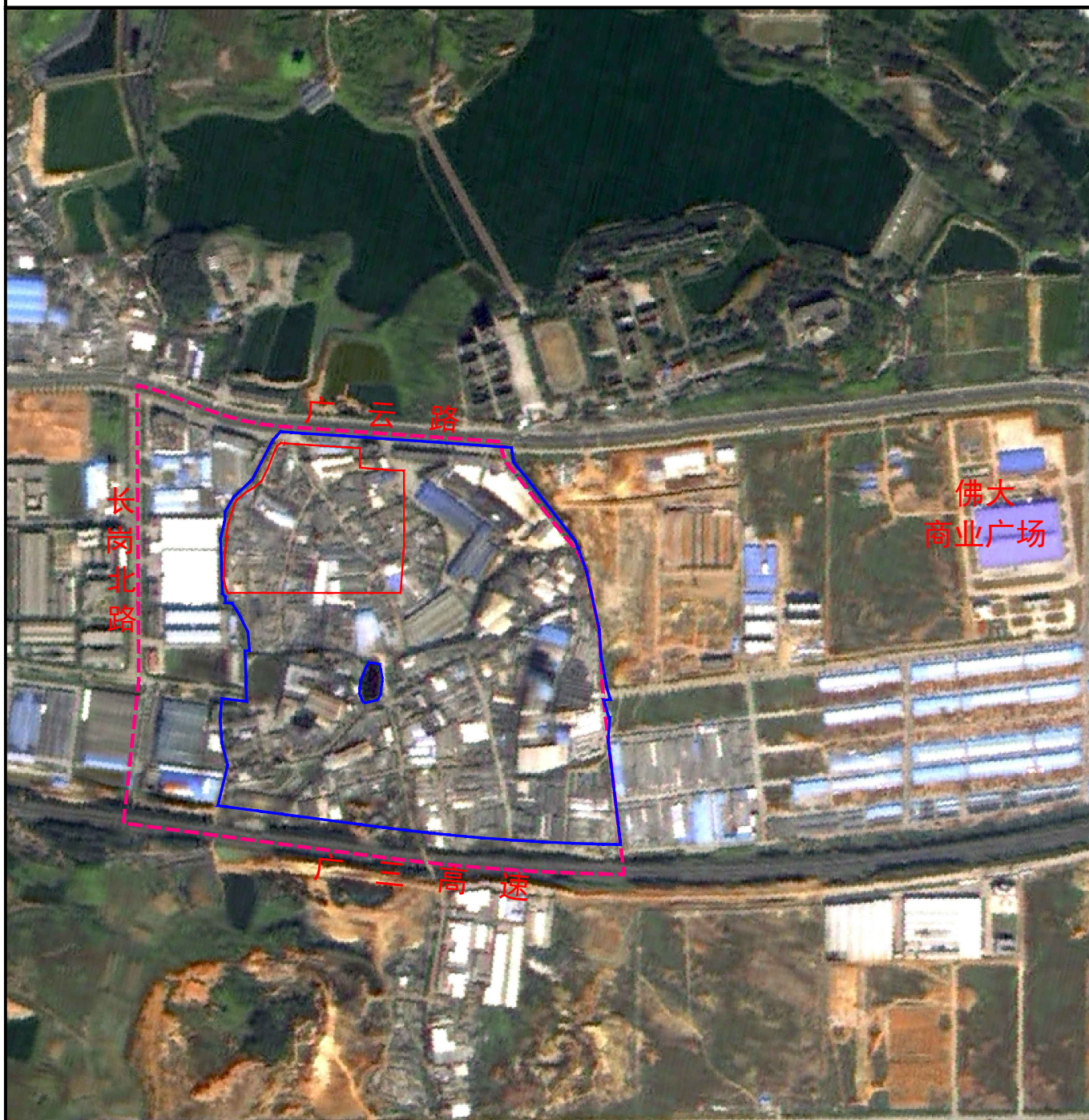
附件4-1：狮山镇兴贤风梅岭连片改造城市更新项目移交的公益性用地及设施示意图

附件4-2：《狮山镇兴贤风梅岭连片改造城市更新项目公益性用地及设施明细表》


附件5：狮山镇兴贤风梅岭连片改造城市更新项目完善历史用地手续分析图

附件6：用地红线图（地块编号：SJXM44060500604221，业务编号：202208250000030）



# 狮山镇兴贤风梅岭连片改造城市更新项目 范围界线图



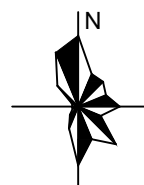
图

 项目范围红线  
项目名称：狮山镇兴贤风梅岭连片改造城市更新项目  
项目编号：狮山镇城市更新单元（2022）NH-D-08-04-04A-1  
项目面积：7.8669公顷（2000国家大地坐标系）

例

 标图建库图斑：44060501335（面积：46.7636公顷，压占面积：7.8669公顷）  
 更新单元范围线（单元编号：NH-D-08-04-04A）

比例尺和风玫瑰

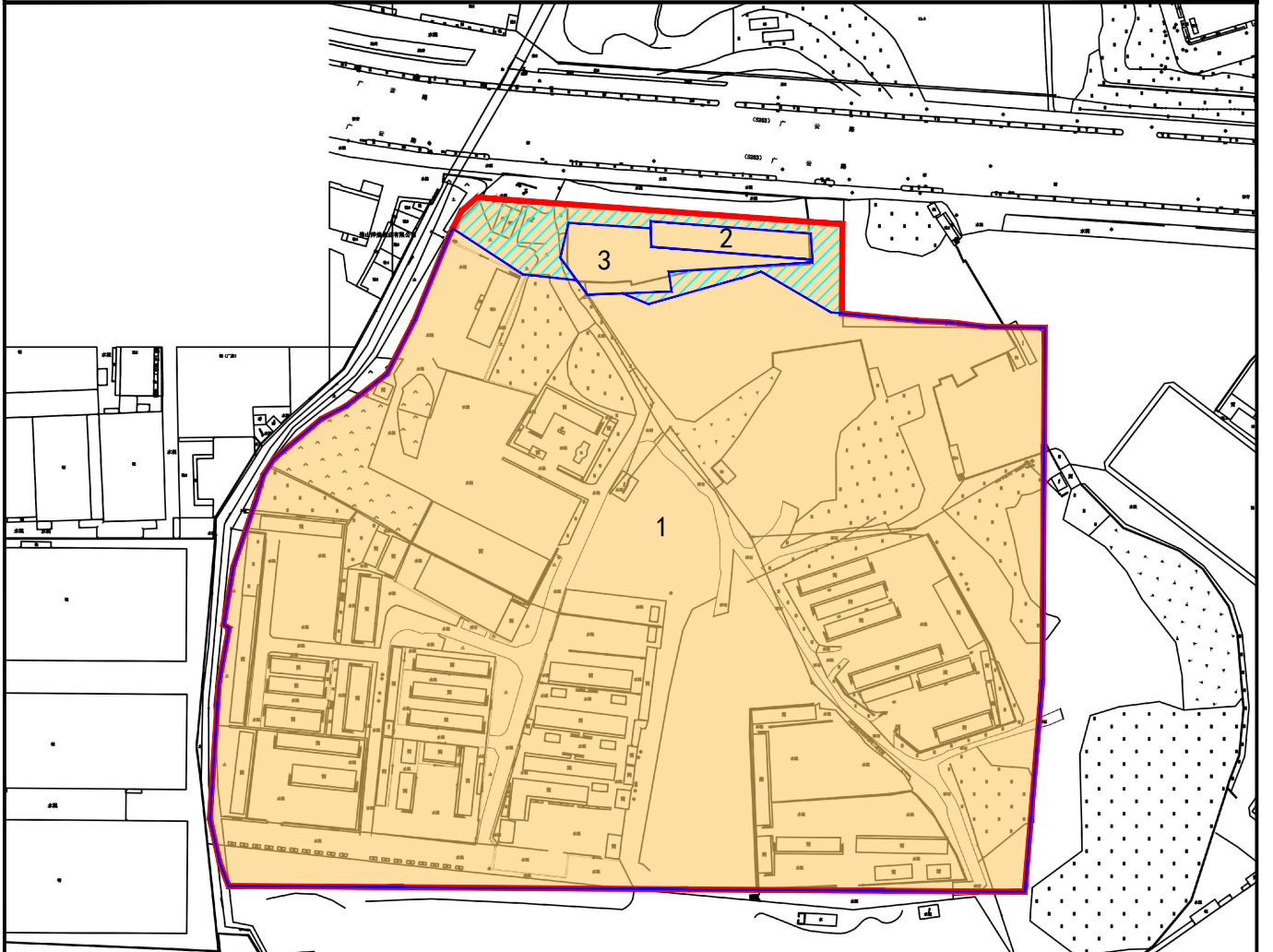


0 60 120 300m

注：上述面积坐标均为2000国家大地坐标系

# 狮山镇兴贤风梅岭连片改造城市更新项目

## 建设拟征（占）用土地权属情况分析图



建设拟征（占）用土地权属情况明细表

申请人	土地性质	所有权人	所有权证号	所有权证地号	所有权证面积 (公顷, 佛山统一坐标)	序号	土地使用权证/不动产权证证号	使用权宗地号	土地使用权人	土地使用权证/不动产权证面积 (平方米, 佛山2000坐标系)	土地使用权证/不动产权证面积 (平方米, 2000国家大地坐标系)	压占面积 (平方米, 2000国家大地坐标系)	连建面积 (平方米, 2000国家大地坐标系)	备注
佛山市南海区狮山镇兴贤社区基口、乔木、上二、上三、文行、五二、五三、下北、兴源、增街、珠江股份经济合作社	集体	佛山市南海区狮山镇兴贤社区基口股份经济合作社	佛 (2018) 佛南不动产权第0151320号	440605006057 JA04635	45.9346	1	粤 (2022) 佛南不动产权证第0098186号	440605006057 57J010014	佛山市南海区狮山镇兴贤社区兴源股份经济合作社	395031.84	395124.16	74156.73	/	项目范围内已办理集体土地使用权证面积7.6156公顷, 剩下0.2513公顷将采用南海区房地一体的集体建设用地确权登记方式完善历史用地手续
		佛山市南海区狮山镇兴贤社区乔木股份经济合作社	佛 (2018) 佛南不动产权第0151321号				南府属用 (2002) 第040647号	704182348	南海市大沥区兴贤经济联合社	666.60	666.63	666.83		
		佛山市南海区狮山镇兴贤社区上二股份经济合作社	佛 (2018) 佛南不动产权第0151319号											
		佛山市南海区狮山镇兴贤社区上三股份经济合作社	佛 (2018) 佛南不动产权第0151324号											
		佛山市南海区狮山镇兴贤社区上一股份经济合作社	佛 (2018) 佛南不动产权第0151325号											
		佛山市南海区狮山镇兴贤社区文行股份经济合作社	佛 (2018) 佛南不动产权第0151323号											
		佛山市南海区狮山镇兴贤社区五二股份经济合作社	佛 (2018) 佛南不动产权第0151330号											
		佛山市南海区狮山镇兴贤社区五三股份经济合作社	佛 (2018) 佛南不动产权第0151326号											
		佛山市南海区狮山镇兴贤社区下北股份经济合作社	佛 (2018) 佛南不动产权第0151327号											
		佛山市南海区狮山镇兴贤社区兴源股份经济合作社	佛 (2018) 佛南不动产权第0151329号											
佛山市南海区狮山镇兴贤社区增街股份经济合作社	佛 (2018) 佛南不动产权第0151322号	南府属用 (2004) 第043694号	704182801	佛山市南海区大沥镇兴贤经济联合社	1332.08	1332.40	1332.40							
佛山市南海区狮山镇兴贤社区珠江股份经济合作社	佛 (2018) 佛南不动产权第0151328号				397030.52	397123.39	76155.96							
合计														

**图例**

- 项目范围红线  
项目名称: 狮山镇兴贤风梅岭连片改造城市更新项目  
项目编号: 狮山镇城市更新单元 (2022) NH-D-08-04-04A-1  
项目面积: 7.8669公顷 (2000国家大地坐标系)
- 不动产权证 (土地使用权证) 范围 (编号: 1-3, 压占面积: 7.6156公顷)
- 需办理集体土地使用权证范围 (面积: 0.2513公顷)
- 佛山市南海区狮山镇兴贤社区基口、乔木、上二、上三、上一、文行、五二、五三、下北、兴源、增街、珠江股份经济合作社土地所有权证范围 (压占面积: 7.8669公顷)

注: 上述面积坐标均为2000国家大地坐标系

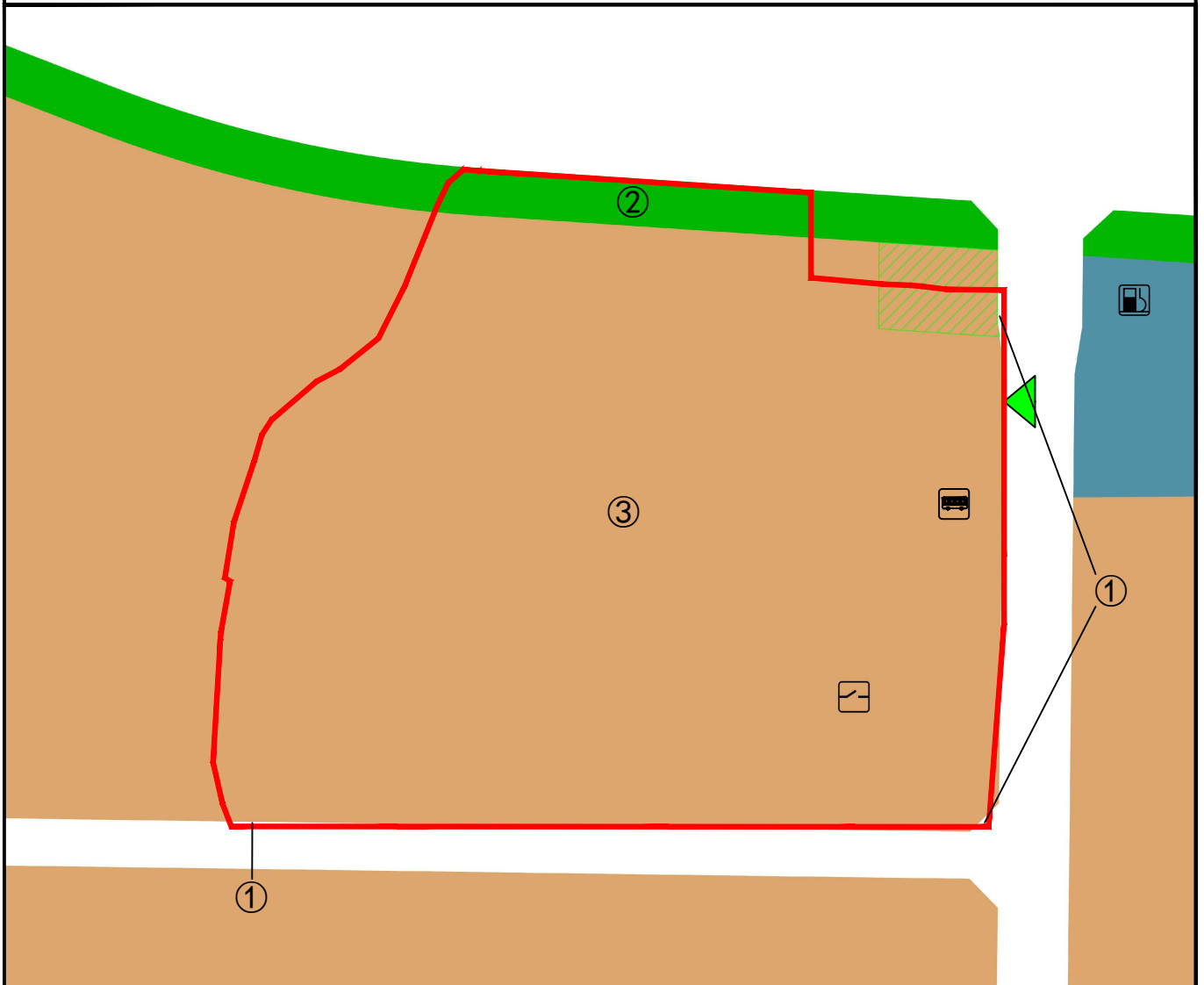
**比例尺和风玫瑰**



狮山镇兴贤风梅岭连片改造城市更新项目建设拟征（占）用土地权属情况明细表

项目名称：狮山镇兴贤风梅岭连片改造城市更新项目 项目编号：狮山镇城市更新单元（2022）NH-D-08-04-04A-1 地块编号：SJXM44060500604221														
申请人	土地性质	所有权人	所有权证号	所有权证地号	所有权证面积（公顷，佛山统一坐标系）	序号	土地使用权证/不动产权证证号	使用权宗地号	土地使用权人	土地使用权证/不动产权证面积（平方米，佛山2000坐标系）	土地使用权证/不动产权证面积（平方米，2000国家大地坐标系）	压占面积（平方米，2000国家大地坐标系）	违建面积（平方米，2000国家大地坐标系）	备注
佛山市南海区狮山镇兴贤社区基口、乔木、上一、上二、上三、五二、五三、下北、兴源、增街、珠江股份经济合作社	集体	佛山市南海区狮山镇兴贤社区基口股份经济合作社	粤（2018）佛南不动产权第0151320号	440605006057JA04635	45.9346	1	粤（2022）佛南不动产权第0098186号	440605006057JB10014	佛山市南海区狮山镇兴贤社区兴源股份经济合作社	395031.84	395124.16	74156.73		项目范围内已办理集体土地使用权证面积7.6156公顷，剩下0.2513公顷将采用南海区房地一体的集体建设用地确权登记方式完善历史用地手续
		佛山市南海区狮山镇兴贤社区乔木股份经济合作社	粤（2018）佛南不动产权第0151321号											
		佛山市南海区狮山镇兴贤社区上二股份经济合作社	粤（2018）佛南不动产权第0151319号											
		佛山市南海区狮山镇兴贤社区上三股份经济合作社	粤（2018）佛南不动产权第0151324号											
		佛山市南海区狮山镇兴贤社区上一股份经济合作社	粤（2018）佛南不动产权第0151325号											
		佛山市南海区狮山镇兴贤社区文行股份经济合作社	粤（2018）佛南不动产权第0151323号											
		佛山市南海区狮山镇兴贤社区五二股份经济合作社	粤（2018）佛南不动产权第0151330号											
		佛山市南海区狮山镇兴贤社区五三股份经济合作社	粤（2018）佛南不动产权第0151326号											
		佛山市南海区狮山镇兴贤社区下北股份经济合作社	粤（2018）佛南不动产权第0151327号											
		佛山市南海区狮山镇兴贤社区兴源股份经济合作社	粤（2018）佛南不动产权第0151329号											
		佛山市南海区狮山镇兴贤社区增街股份经济合作社	粤（2018）佛南不动产权第0151322号											
		佛山市南海区狮山镇兴贤社区珠江股份经济合作社	粤（2018）佛南不动产权第0151328号											
合计										397030.52	397123.39	76155.96	/	/

# 狮山镇兴贤风梅岭连片改造城市更新项目 用地实施规划图



项目用地实施情况一览表

地块编码	地块规划用途	实施方式	改造模式	供地方式	用地面积 (ha, 2000国家大地坐标系)	容积率	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> , 上限)	配套设施	用地性质	实施用途	分期情况
①	城市道路用地	拆除重建	政府挂账收储	/	0.0512	/	/	/	集体	移交地块	一期
②	防护绿地			/	0.2993	/	/	/		移交地块	
③	一类工业用地			公开出让	7.5164	3.5	263074	开关房、公交首末站		出让地块	
合计					7.8669	/	263074	/	/	/	/

备注：1、本项目最终实施情况以政府批复的规划设计条件通知书为准；2、控规批复文号：《<佛山市南海区狮山镇NH-D-08-04编制单元（风梅岭村级工业园）控制性详细规划>04A街坊局部调整》。

图例	<div style="border: 2px solid red; width: 20px; height: 10px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></div> 项目范围红线 项目名称：狮山镇兴贤风梅岭连片改造城市更新项目 项目编号：狮山镇城市更新单元（2022）NH-D-08-04-04A-1 项目面积：7.8669公顷（2000国家大地坐标系）	<b>比例尺和风玫瑰</b>
	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <div style="background-color: #4682B4; width: 15px; height: 10px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></div> 加油加气站用地</div> <div style="background-color: #8B4513; width: 15px; height: 10px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></div> 一类工业用地</div> <div style="width: 45%;"> <div style="background-color: #008000; width: 15px; height: 10px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></div> 防护绿地</div> <div style="background-color: #90EE90; width: 15px; height: 10px; display: inline-block; border: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></div> 虚线公园绿地	

加油加气站

开关房

城市道路用地

公交首末站

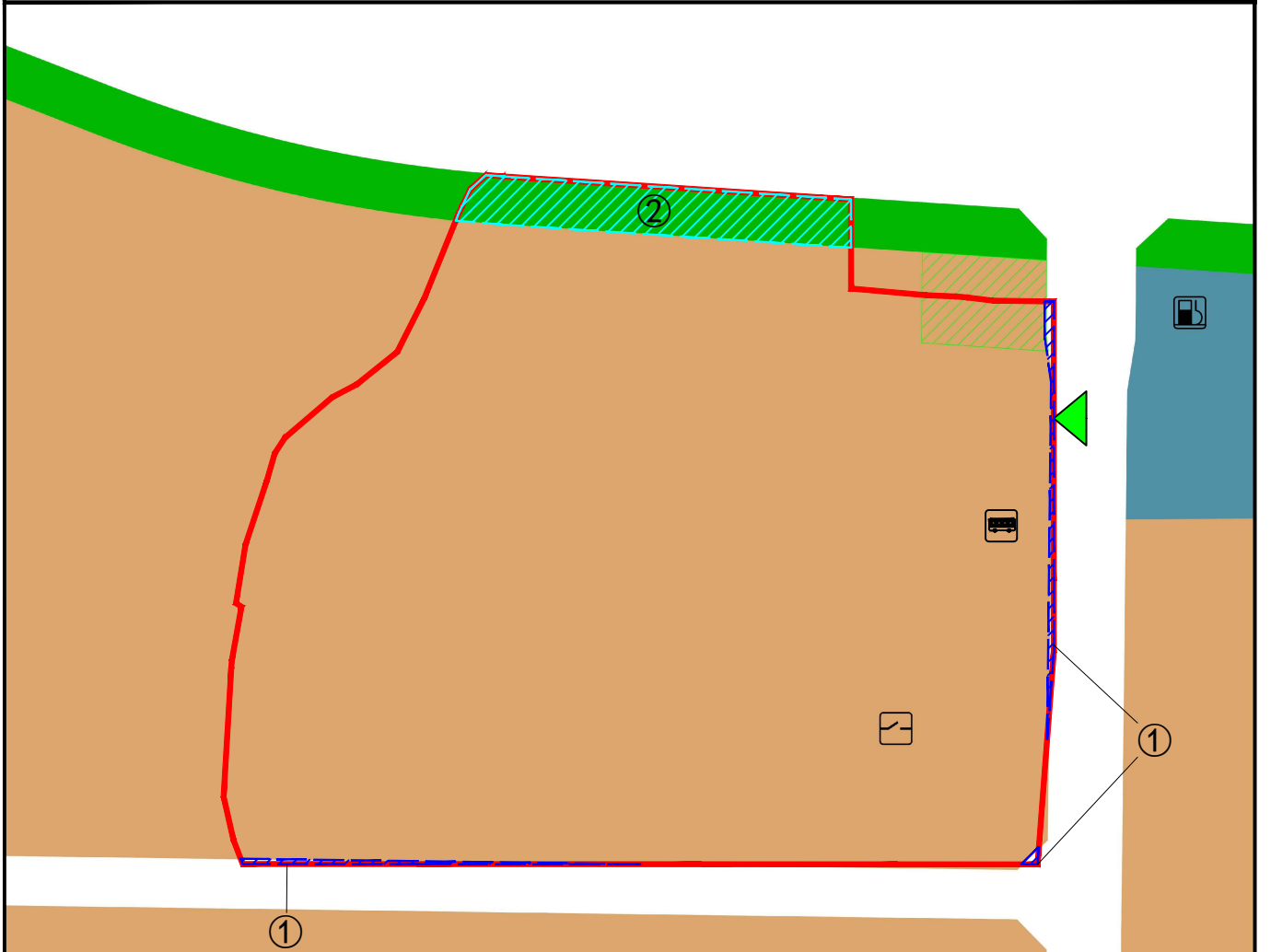
 地块主要出入口

狮山镇兴贤风梅岭连片改造城市更新项目用地实施情况一览表

项目名称: 狮山镇兴贤风梅岭连片改造城市更新项目 项目编号: 狮山镇城市更新单元(2022)NH-D-08-04-04A-1 地块编号: SJXM44060500604221											
地块编码	地块规划用途	实施方式	改造模式	供地方式	用地面积(ha, 2000国家大地坐标系)	容积率	计容建筑面积(m <sup>2</sup> , 上限)	配套设施	用地性质	实施用途	分期情况
①	城市道路用地	拆除重建	政府收储	/	0.0512	/	/	/	集体	移交地块	一期
②	防护绿地			/	0.2993	/	/	/		移交地块	
③	一类工业用地			公开出让	7.5164	3.5	263074	开关房、 公交首末 站		出让地块	
合计					7.8669	/	263074	/	/	/	/
备注: 1、本项目最终实施情况以政府批复的规划设计条件通知书为准 2、控规批复文号: 《<佛山市南海区狮山镇NH-D-08-04编制单元(风梅岭村级工业园)控制性详细规划>04A街坊局部调整》。											

# 狮山镇兴贤风梅岭连片改造城市更新项目

## 移交的公益性用地及设施示意图



**公益性用地及设施明细表**

用地编号	地块规划用途	用地面积 (公顷, 2000国家大地坐标系)	移交面积 (公顷, 2000国家大地坐标系)	占项目面积的比例	备注
①	城市道路用地	0.0512	0.0512	0.65%	依据《佛山市人民政府关于印发佛山市城市更新单元计划管理规定的通知》(佛府办〔2020〕17号)文件要求“‘工改工’项目应当按照控制性详细规划或城市更新单元规划落实公益性用地,不再对无偿移交的公益性用地比例作强制要求”。本次项目0.3505公顷公益性用地按控规落实,并移交政府。
②	防护绿地	0.2993	0.2993	3.81%	
合计		0.3505	0.3505	4.46%	

<b>图例</b>	<div style="border: 2px solid red; width: 20px; height: 10px; display: inline-block; margin-bottom: 5px;"></div> 项目范围红线 项目名称: 狮山镇兴贤风梅岭连片改造城市更新项目 项目编号: 狮山镇城市更新单元(2022)NH-D-08-04-04A-1 项目面积: 7.8669公顷(2000国家大地坐标系)			<b>比例尺和风玫瑰</b>
	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 30%;"> <div style="background-color: #ADD8E6; width: 20px; height: 10px; display: inline-block; margin-bottom: 5px;"></div> 加油加气站用地</div> <div style="background-color: #A0522D; width: 20px; height: 10px; display: inline-block; margin-bottom: 5px;"></div> 一类工业用地</div> <div style="width: 30%;"> <div style="background-color: #008000; width: 20px; height: 10px; display: inline-block; margin-bottom: 5px;"></div> 防护绿地</div> <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 10px; display: inline-block; margin-bottom: 5px;"></div> 城市道路用地			

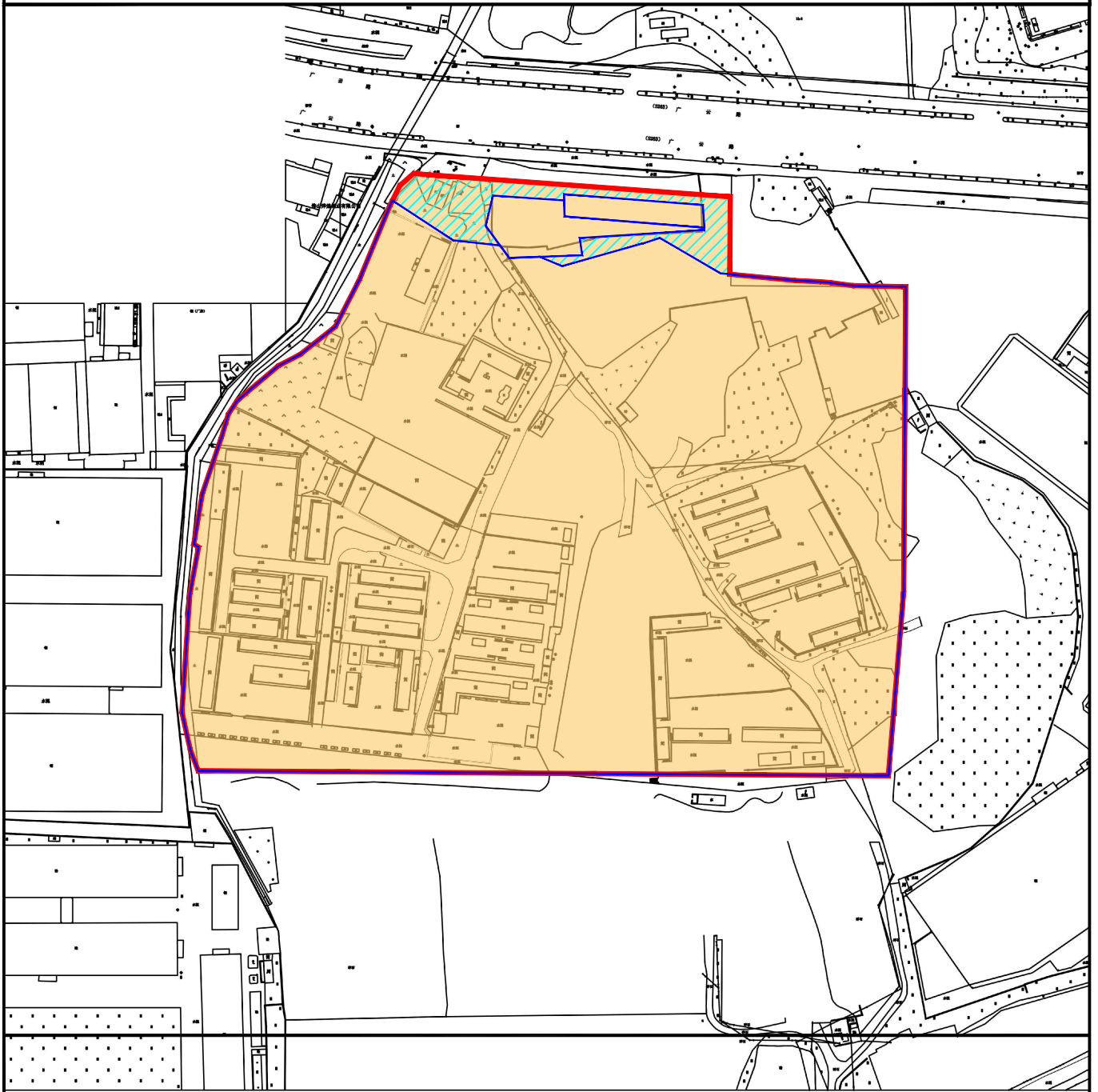
 虚线公园绿地
 公益性用地  
 面积: 0.3505公顷(2000国家大地坐标系)
 
 防护绿地: 0.2993公顷






### 狮山镇兴贤风梅岭连片改造城市更新项目公益性用地及设施明细表

项目名称: 狮山镇兴贤风梅岭连片改造城市更新项目 项目编号: 狮山镇城市更新单元(2022)NH-D-08-04-04A-1 地块编号: SJXM44060500604221					
用地编号	地块规划用途	用地面积(公顷, 2000国家大地坐标系)	移交面积(公顷, 2000国家大地坐标系)	占项目面积的比例	备注
①	城市道路用地	0.0512	0.0512	0.65%	依据《佛山市人民政府关于印发佛山市城市更新单元计划管理规定的通知》(佛府办〔2020〕17号)文件要求“‘工改工’项目应当按照控制性详细规划或城市更新单元规划落实公益性用地, 不再对无偿移交的公益性用地比例作强制要求”。 本次项目0.3505公顷公益性用地按控规落实, 并移交政府。
②	防护绿地	0.2993	0.2993	3.81%	
合计		0.3505	0.3505	4.46%	

# 狮山镇兴贤风梅岭连片改造城市更新项目

## 完善历史用地手续分析图



图例	 项目范围红线 项目名称：狮山镇兴贤风梅岭连片改造城市更新项目 项目编号：狮山镇城市更新单元（2022）NH-D-08-04-04A-1 项目面积：7.8669公顷（2000国家大地坐标系）	比例尺和风玫瑰  0 15 30 75m
	 不动产权证（土地使用权证）范围（压占面积：7.6156公顷）  需办理集体土地使用权证范围（面积：0.2513公顷）  需办理“集转国”手续范围（面积：7.8669公顷）	

注：上述面积坐标均为2000国家大地坐标系

业务编号: 202208250000030

# 用地红线图



单位: m, m<sup>2</sup>

地块编号: SJXM44060500604221

项目编号: .

项目名称: 三旧项目改造方案

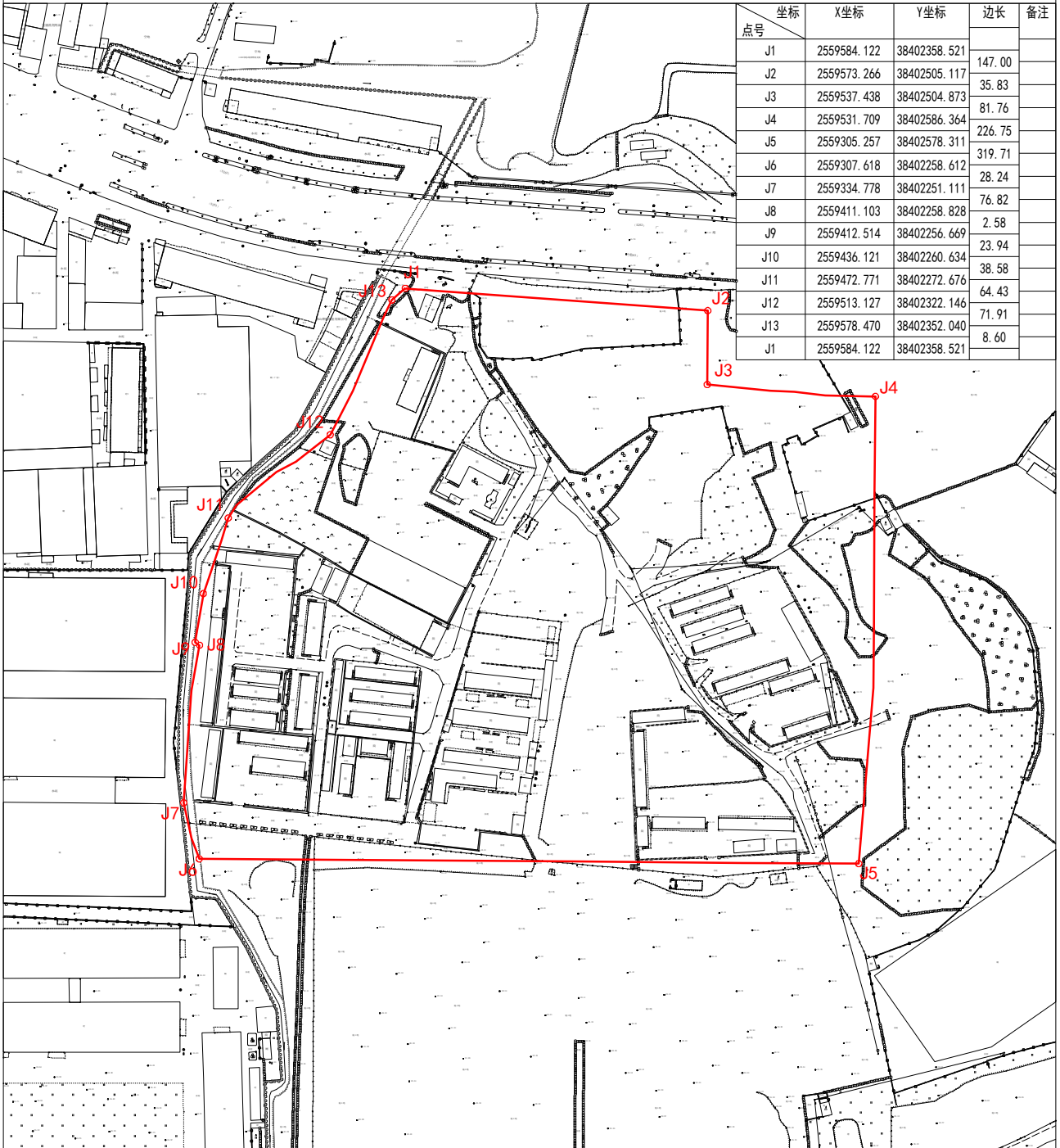
用地面积: 78669.05m<sup>2</sup>

申请单位: 佛山市南海区狮山镇兴贤社区上二股份经济合作社等

图形GUID: [0E1B8545-6A65-428F-B55A-8962281712BC]

土地座落: 广东省佛山市南海区狮山镇广三高速以北、广云路以南兴贤村风梅岭地段

北



佛山快好测绘科技有限公司

2000国家大地坐标系

1985国家高程基准

土地利用现状分类GB/T21010-2017

1:3000

测量员: 欧裕晃

绘图员: 何小华

检查员: 罗文雅

测量日期: 2022-7-25

绘图日期: 2022-8-31

检查日期: 2022-8-31